

A construction site at sunset. Two large tower cranes are visible, one on the left and one on the right. In the foreground, several large rolls of blueprints are unrolled, showing architectural drawings. The background shows a building under construction with rebar structures. The sky is a warm, golden yellow color.

# vison

Haastamme kehittymään. Autamme onnistumaan.

# Markkinavuoropuhelun aakkoset

**Jani Saarinen, partner, Vison Oy**

Puurakentamisen webinaari 28.11.2023

# Vison Oy

- **Kiinteistö- ja rakennusalan liikkeenjohdon ja projektijohtamisen konsultti**
  - Liikevaihto 3,3 M€
  - Henkilöstö 30
  - Toimistot Helsingissä ja Oulussa
  - Yli 120 konsultoitua rakennushanketta ja/tai palvelua niihin liittyvine hankintoineen, sopimusjärjestelyineen ja projektinjohtopalveluineen, joista n. 10 puukohdetta
  - Yli 120 julkista hankintaa
  - Hankkeiden yhteenlaskettu arvo 8-9 mrd. €
- **Toteutusmuodot ja sopimusmallit**
  - **Integroivat toteutusmuodot** (IPT- ja allianssimallit)
  - **Sopimusjärjestelyt**, sopimusosapuolten integrointi
  - **Hankintastrategiat, hankintaprosessit**, tarjouskilpailut ja hankinta-asiakirjat
  - **Projektien johtaminen**, big room – toiminta, LPS-aikataulusuunnittelu, TVD-prosessi, suunnittelun ja tuotannon virtautus, tahtituotanto
  - **Lean-johtaminen ja lean-rakentaminen**
  - **Auditoinnit ja selvitykset, koulutukset ja valmennukset**



# Johdanto

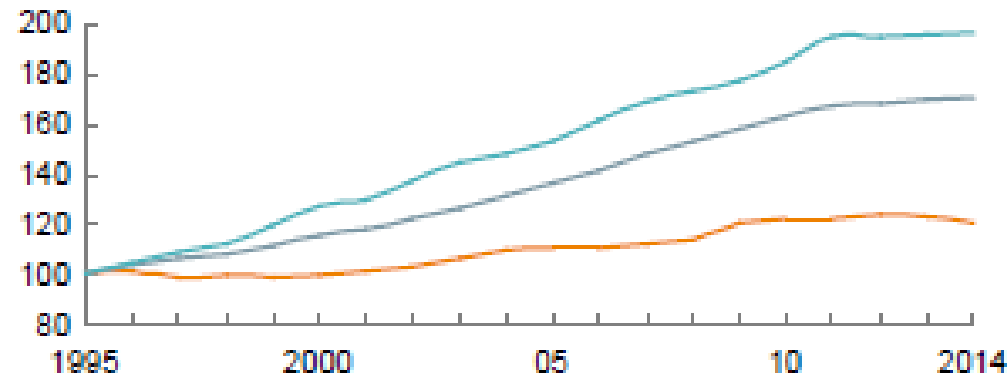
# Productivity of construction remains behind the industry

Globally, labor-productivity growth lags behind that of manufacturing and the total economy

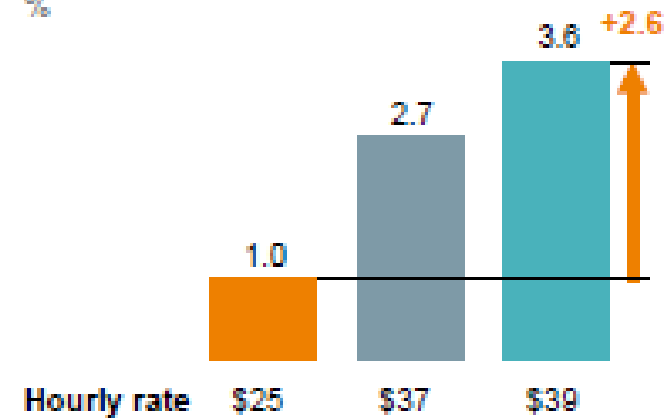
Global productivity growth trends<sup>1</sup>

Construction Total economy Manufacturing

Real gross value added per hour worked by persons engaged, 2005 \$  
Index: 100 = 1995



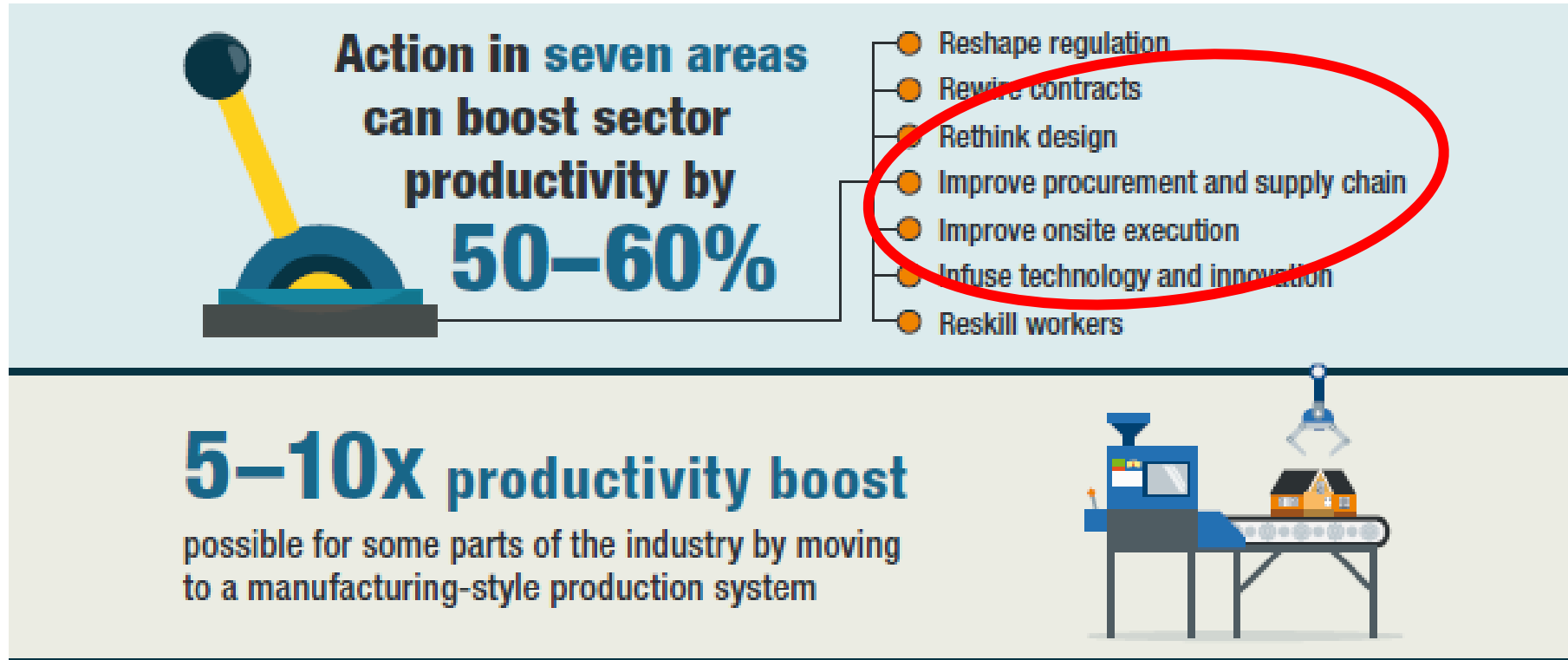
Compound annual growth rate, 1995–2014 %



<sup>1</sup> Based on a sample of 41 countries that generate 96% of global GDP.

SOURCE: OECD; WIID; GGCD-10, World Bank; BEA; BLS; national statistical agencies of Turkey, Malaysia, and Singapore; Rosstat; McKinsey Global Institute analysis

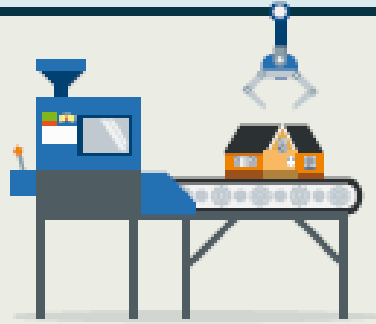
Productivity of construction can be boosted by 50-60 %



**Action in seven areas can boost sector productivity by 50-60%**

- Reshape regulation
- Rewrite contracts
- Rethink design
- Improve procurement and supply chain
- Improve onsite execution
- Infuse technology and innovation
- Reskill workers

**5-10X productivity boost**  
possible for some parts of the industry by moving to a manufacturing-style production system



# Mitä sanoo hankintalaki?

# Markkinakartoitus hankintalaissa <sup>1/2</sup>

- **Hankintalain 65 §:ssä säädetään markkinakartoituksesta (pykälä perustuu hankintadirektiivin 40 artiklaan)**
  - 1 mom. Ennen hankintamenettelyn aloittamista hankintayksikkö voi tehdä markkinakartoituksen hankinnan valmistelua varten ja antaa tietoa toimittajille tulevaa hankintaa koskevista suunnitelmistaan ja vaatimuksistaan.
  - 2 mom. Markkinakartoituksessa hankintayksikkö voi käyttää riippumattomia asiantuntijoita, muita viranomaisia tai toimittajia. Näiden tahojen neuvoja voidaan käyttää apuna hankintamenettelyn suunnittelussa ja toteuttamisessa, mutta neuvon käyttäminen ei kuitenkaan saa johtaa kilpailun vääristymiseen eikä 3 §:ssä tarkoitettujen syrjimättömyyden ja avoimuuden periaatteiden vastaiseen menettelyyn.
- **Hankintalain 3 § 1 mom.**
  - Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.
- **Hankintalain 66 §**
  - Jos ehdokas, tarjoaja tai tarjoajaan liittyvä yritys on osallistunut hankinnan valmisteluun, on hankintayksikön varmistettava, että tämä ei vääristä kilpailua.



# Markkinakartoitus hankintalaissa <sup>2/2</sup>

- Hankintalaissa säädetään markkinakartoituksesta vain hyvin kevyesti
- Periaatteessa kaikki on sallittua, kunhan huomioidaan tasapuolisuuden ja syrjimättömyyden vaatimukset



# Hallituksen esitys – 1 mom.

- 1 momentissa tarkoitettua markkinakartoitusta ei ole määritelty tyhjentävästi
- Yleisesti sillä tarkoitettaisiin kaikkea sitä markkinoilla olevaa tiedon hankintaa, jota hankintayksikön on mahdollista saada ja hyödyntää hankintaa suunnitellessaan.
- Markkinakartoituksessa hankintayksikkö voi käyttää erilaisia keinoja ja muotoja
  - Tietopyyntö internet-osoitteessa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) (HILMA), jossa se pyytää kyseisen alan toimittajia käymään vapaamuotoista dialogia sen kanssa hankinnan kohteesta ja sen määrittelystä.
  - Kutsu tekniseen markkinavuoropuheluun ilmoittamalla siitä HILMAssa.
  - Hankintayksikkö voi myös itse selvittää markkinoilla olevia vaihtoehtoja.
  - Hankintayksikkö voi edelleen kutsua toimittajia esittelemään tuotteitaan / palveluitaan hankintayksikölle.
- Markkinakartoitus ei ole yksipuolista, vaan markkinakartoituksen aikana tai sen osana hankintayksikkö voi antaa tietoa toimittajille hankintaa koskevista suunnitelmistaan ja vaatimuksistaan.

# Hallituksen esitys - 2 mom.

- Hankintayksikkö voi esimerkiksi käyttää ulkopuolisia konsultteja tai asiantuntijoita, kysyä vinkkejä ja neuvoja toiselta hankintayksiköltä tai käyttää apuna alan toimittajia.
- Jos hankintayksikkö käyttää apuna ulkopuolista asiantuntemusta, tulisi sen kuitenkin itse varmistua siitä, että mikään mukana oleva taho ei pääse liikaa vaikuttamaan esimerkiksi siihen, miten hankinnan kohde kuvataan tarjouspyynnössä tai miten se suunnitelmien mukaan toteutetaan.
- Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tarjoajan osallistuminen tarjouskilpailun valmisteluun tai muu hankintayksikön avustaminen hankintamenettelyssä saattaa vaarantaa hankintamenettelyn avoimuuden tai tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatteiden toteutumisen hankinnassa. Mainittujen periaatteiden vaarantumista on kuitenkin aina arvioitava kunkin yksittäistapauksen erityispiirteet huomion ottaen.

# Markkinavuoropuhelu – mitä se on?

- **Markkinavuoropuhelulla tarkoitetaan markkinakartoitusta, jonka hankintayksikkö voi toteuttaa markkinoilla olevan tiedon saamiseksi ja sen hyödyntämiseksi hankintaa suunnitellessa ja valmistellessa**
- Markkinavuoropuhelun avulla Tilaaja pyrkii saamaan markkinoilta tietoa, jonka avulla se pystyy määrittelemään paremmin hankinnan vaatimuksia ja toisaalta informoimaan markkinoita tulossa olevasta hankinnasta ja samalla kartoittaa markkinoilla olevien toimijoiden tarjoushalukkuutta
- Markkinavuoropuhelu on osa hankinnan suunnittelua ja se toteutetaan ennen hankintamenettelyn aloittamista
- Markkinavuoropuhelun järjestämistapa ja siitä tiedottaminen on suhteellisen vapaa, kunhan hankintalain mukaiset avoimuuden, tasapuolisuuden ja syrjimättömyyden periaatteet toteutuvat

# Markkinavuoropuhelun tarkoitus ja ajoitus?

# Markkinavuoropuheluilla voi selvittää:

- markkina- ja kilpailutilannetta, kysyntää, tarjontaa, taloudellista tilannetta
- tarjoajien määrää, laatua, kyvykkyyttä, tarjoushalukkuutta
- tarjottavia ratkaisuja, niiden toteutustapoja ja vaihtoehtoja
- hankintaan soveltuvia toteutusmalleja
- soveltuvia hankintamenettelyjä
- hankintaprosessia ja sen aikataulua
- tarjoajien soveltuvuusvaatimuksia, valintaperusteita sekä tarjousten vertailuperusteita
- sopimuksia ja sopimusehtoja
- tarvittavia lähtötietoja tai suunnitelmia tms.

# Markkinavuoropuhelun tarkoitus?

- Lisätä hankintayksikön markkinatuntemusta
- Selvittää hankintaan ja sen toteuttamiseen vaikuttavia tekijöitä
- **Infota** markkinoita hankinnasta ja sen käynnistymisestä
- **Mahdollistaa** tarjoajien varautuminen tulevaan hankintaan



# Markkinavuoropuhelun ajoitus?

- Markkinakartoitus on osa hankinnan suunnittelua ja se sijoittuu aikaan ennen varsinaisen hankintamenettelyn aloittamista.
- Jotta toimittajien kanssa käytävästä markkinakartoituksesta olisi hankintayksikölle hyötyä, on sen perusteltua määrittää omaa hankintatarvettaan jo ennen markkinakartoituksen tekemistä.
- Hankintatarpeen määrittelyssä voidaan apuna käyttää myös asiakkaita, joiden käyttöön jokin palvelu tulisi.
- Markkinakartoitus voi tapahtua myös useammassa osassa, esim.
  - Tarjoajamarkkinoiden selvittäminen
  - Tarjoajien näkemysten selvittäminen, miten tilaajan tarve voidaan täyttää
  - Tarjoajien kommenttien pyytäminen hankintaprosessista, asiakirjaluonnoksista tms.



# Markkinavuoropuhelut osana hankintaa

- Ennakkoilmoitus\* ennen hankinnan käynnistämistä
- Hankintailmoituksessa ilmoitettava infotilaisuus \*\* ennen tarjosten jättämistä tai tarjoajien valintaa

\* Ennakkoilmoitus on HILMAssa käytettävä lomake, jota voi käyttää tarjousaikojen lyhentämiseen TAI pelkästään hankkeesta tiedottamiseen

\*\* Mikään ei estä infotilaisuuksien järjestämistä myös hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen, mutta infosta on syytä mainita jo hankintailmoituksessa



# Tarve puurakentamisessa? 1/2

## Hankkeen eri vaiheissa?

- Tarveselvitys
- Hankesuunnittelu
- Luonnossuunnittelu
- Hankinnan suunnittelu
- Hankinnan käynnistäminen
- Hankintailmoitus



# Miten puurakentamisessa? 2/2

## Hankkeen eri vaiheissa?

- Tarveselvitys
- Hankesuunnittelu
- Luonnossuunnittelu
- Hankinnan suunnittelu

## Hankkeen eri vaiheissa?

- Käytännön toteutus, toimijat, ratkaisut
- Käytännön toteutus, tekniset ratkaisut
- Hankesuunnittelu, aikataulu
- Hankesuunnittelu, hankintatapa, hankintamenetelmä, hankintamenetelmän perusteet
- Tarjousten vertailuperusteet
- Tarjoushalukkuus

**Parempi liian aikaisin  
kuin liian myöhään!**

# Markkinavuoropuhelun suunnittelu

# Markkinavuoropuheluin suunnittelu

- Markkinavuoropuhelu on osa hankinnan suunnittelua



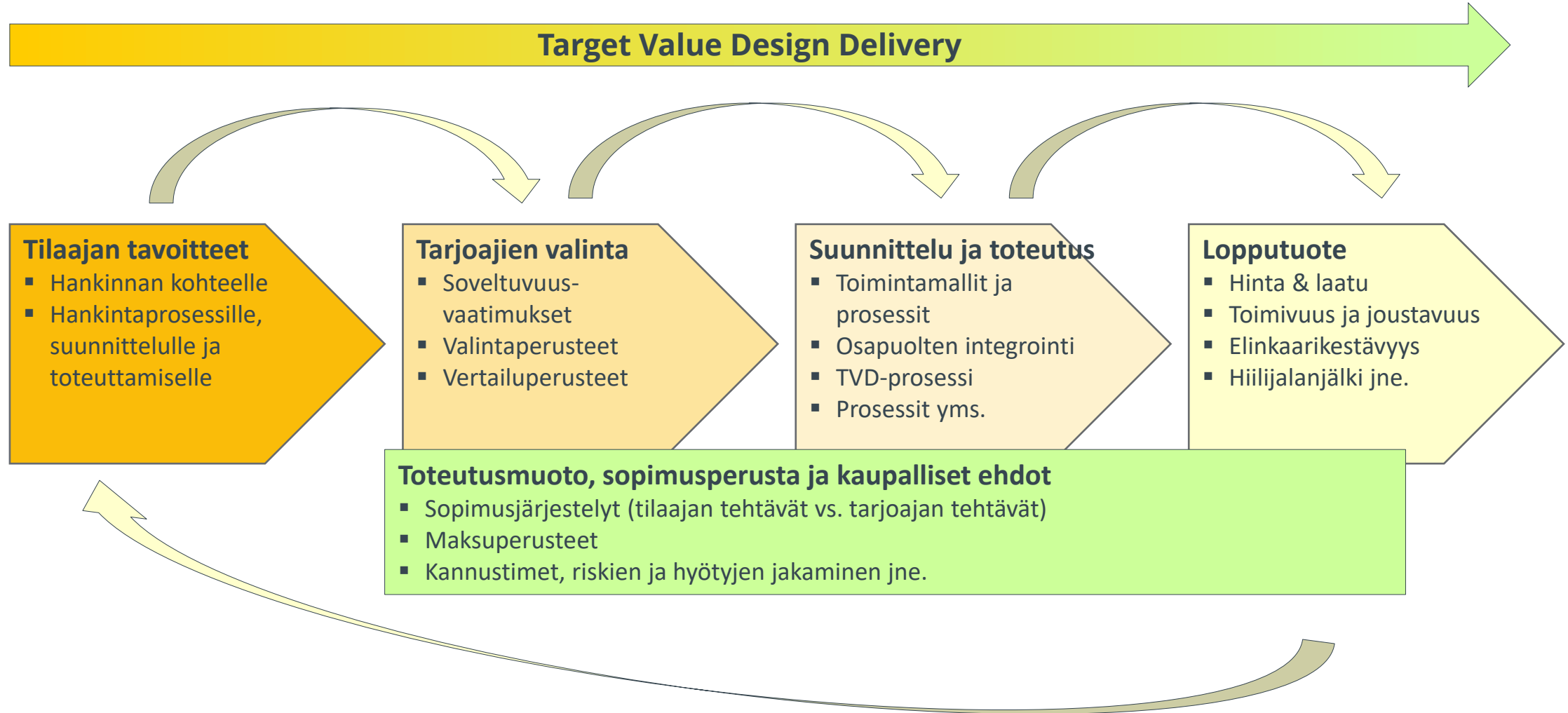
# Hankinnan suunnittelu

- Tilaajan tavoitteet ja reunaehdot
- Tarveselvitys tai hankesuunnitelma \*
- Toteutusmuodon valinta
- Tarvittavat resurssit ja osaaminen
- Hankintaprosessi ja aikataulu
- Hankintamenettely
- Tarjoajien soveltuvuusvaatimukset ja valintaperusteet
- Tarjoustenvertailuperusteet
- Hankinta- ja sopimusasiakirjat
- Markkinavuoropuhelujen hyödyntäminen hankinnan suunnittelussa



\*Hankinnan voi käynnistää vaikka ilman hankesuunnitelmaa

# Tilaajan tavoitteisiin suunnittelu ja toteutus



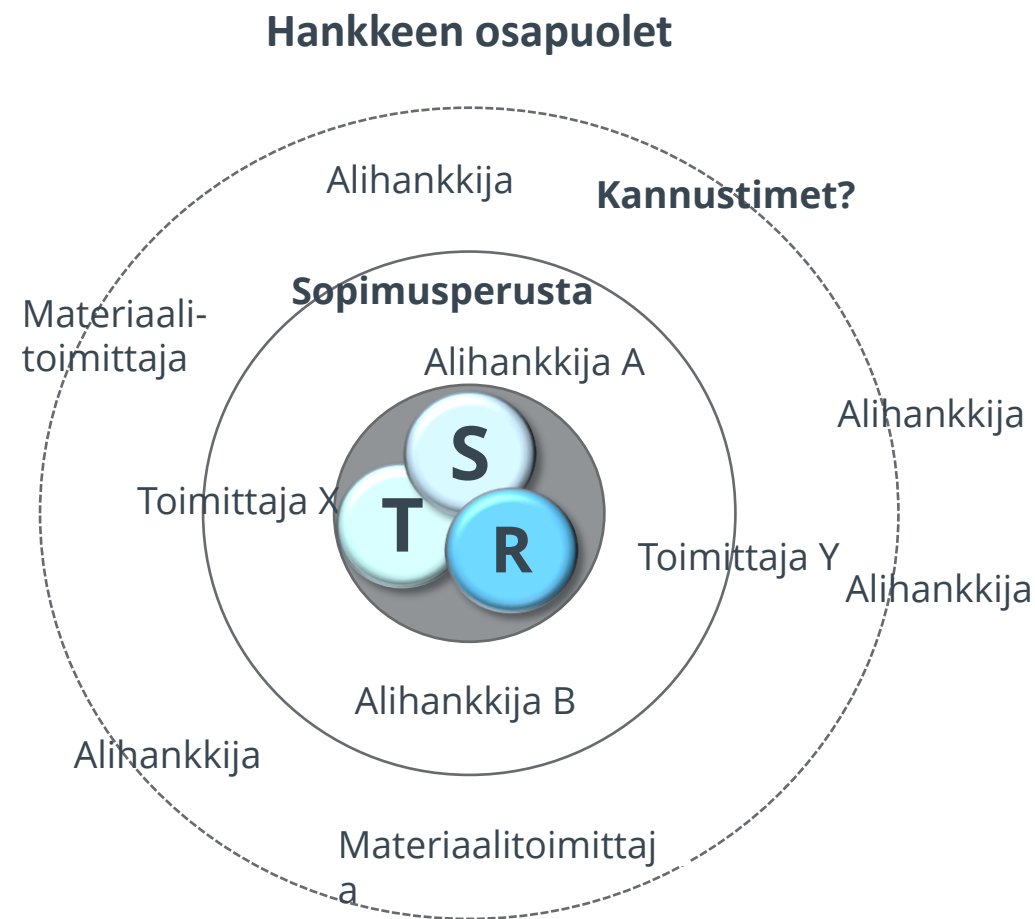
# Tarvittavat resurssit ja osaaminen

## Tilaajan resurssit (omat tai ostoresurssit)

- Rahoitus ja budjetointi
- Tarve- ja hankesuunnittelu
- Toteutusmuodon valinta ja suunnittelu
- Hankinnan suunnittelu ja toteutus
- Rakennuttaminen / projektinjohto
- Valvonta, turvallisuuskoordinointi yms.

## Hankittavat palveluntuottajat

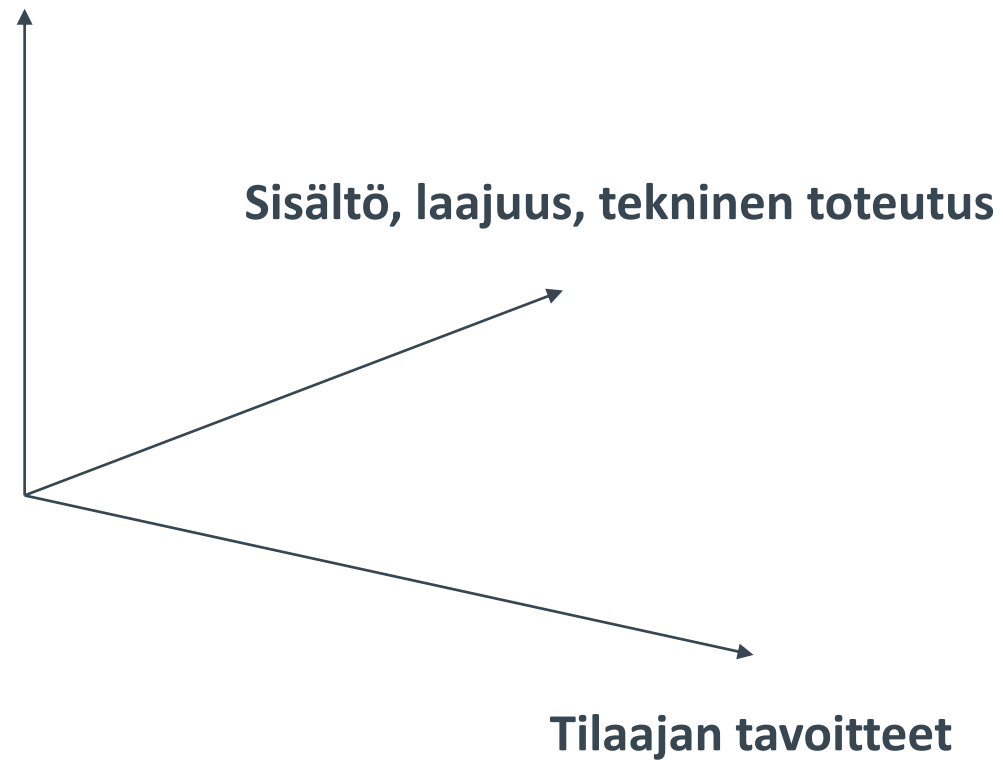
- Suunnittelijat (ARK, RAK, LVISA jne.)
- Rakennustekninen ja LVISA-urakointi
- Puu- ja/tai tuoteosatoimittajat
- Muut alihankkijat ja/tai toimittajat





# Tilaajan tavoitteiden kiteyttäminen

Kustannusarvio ja aikataulu



# Markkinavuoropuhelujen järjestämismvaihtoehtoja

# Markkinavuoropuhelun järjestämismvaihtoehtoja

## Info- ja keskustelutilaisuudet tai kehitystyöpajat

- **Informaation jakaminen tulevasta hankinnasta ja/tai markkinakartoitus**
- Samanaikaiset nettikyselyt
- Vaihtoehtona kehitystyöpajatyypiset tilaisuudet
- Kevyt järjestää (ennakkoilmoitus, valmistelu, noin 2 h tilaisuus)

## Kahdenväliset keskustelut

- **Markkinakartoitus** ja uusien ideoiden hakeminen
- Osallistujia voi ohjeistaa etukäteen esittämään näkemyksensä avoimiin kysymyksiin.
- Haasteena tasapuolisuus ja syrjimätön kohtelu, suotavaa järjestää kaikille halukkaille

## Tietopyynnöt / nettikyselyt

- **Informointi** tulevasta hankinnasta
- **Kyselyt** markkinoista, tuotteista, toteutustavoista, tarjoushalukkuudesta jne.

# Järjestämisessä huomioitava

- Tasapuolisuus ja syrjimättömyys
- Ilmoitukset Hilmaan
- Etukäteisilmoittautumiset (tilat ja tarjoilut)
- Live, hybridi- ja digitilaisuudet
- Nettikyselyt
- Aineistojen jakaminen kaikille halukkaille (myös hankintailmoituksissa)

# Lopuksi

# Lopuksi

- Markkinavuoropuhelua kannattaa hyödyntää
- Mielummin liian aikaisin kuin myöhään?
- Ilmoitukset Hilmassa omalla lomakkeellaan (ennakkoilmoitus)
- Markkinavuoropuhelu ei sido mihinkään, ellei kyse ole tarjouskilpailun lyhentämiseen tähtäävästä ennakkoilmoituksesta
- Syytä toimia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä täysin avoimesti
- Syytä myös kuunnella
- Jo päätettyjä asioita ei kannata esittää avoimina
- Ei tyhjiä lupauksia





**vison**